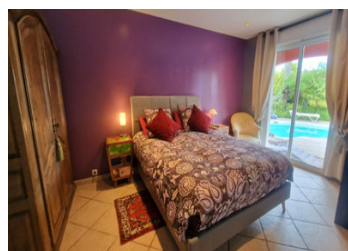
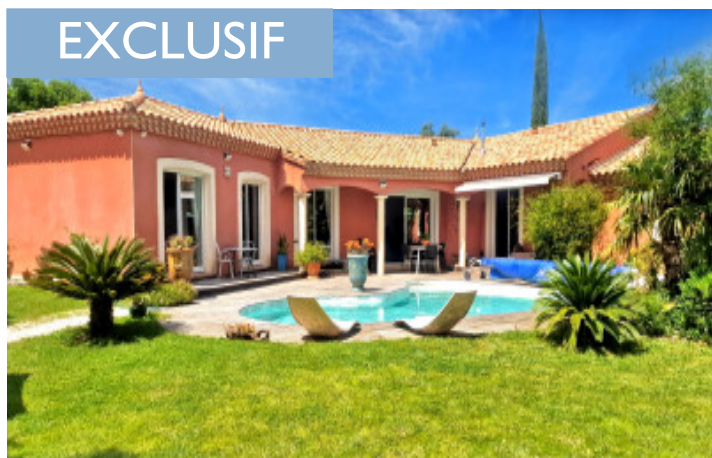


Superbe villa avec piscine chauffée, spa et espaces de réception exceptionnels pour l'été, près du Beziers

EXCLUSIF



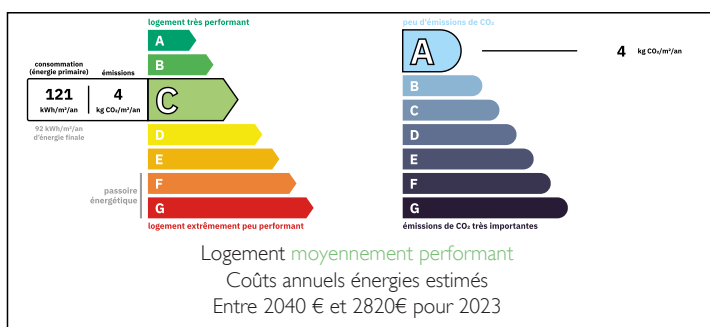
## INFORMATION

Ville:	Espondeilhan
Département:	Hérault
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	190 m <sup>2</sup>
Terrain:	1800 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Magnifique villa 190m<sup>2</sup> de 4 chambres, superbement aménagée, située sur un magnifique terrain paysager de 1 800 m<sup>2</sup>. Le spacieux salon-salle à manger ouvert de 48 m<sup>2</sup>, baigné de lumière, s'ouvre directement sur les terrasses et la piscine, l'élégante cuisine équipée est complétée par une buanderie séparée. La villa comprend trois spacieuses chambres doubles, salle de bains familiale ainsi qu'une luxueuse suite parentale avec dressing et salle d'eau attenante. À l'extérieur, superbe piscine chauffée est entourée de terrasses ensoleillées, magnifiques jardins, d'une douche extérieure et toilettes. Une spectaculaire cuisine d'été de 55 m<sup>2</sup> sont équipés d'une plaque à induction, lave-vaisselle, four à pizza, d'un barbecue et de panneaux latéraux rétractables pour en profiter toute l'année. Plus un espace spa et jacuzzi, un atelier, un double garage, une allée privée...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

La villa bénéficie de nombreuses prestations de qualité, de la climatisation réversible dans toute la maison, d'un poêle à granulés, d'une excellente isolation, du double vitrage, de volets électriques ainsi que d'un système d'alarme intégré. Elle dispose également d'un double garage avec portes motorisées, d'un portail d'entrée électrique sécurisé, d'une allée privée avec de nombreux espaces de stationnement, d'un jacuzzi privatif de 4 m<sup>2</sup> et d'un sauna dédié, piscine chauffée

Espondeilhan est un village charmant et recherché, idéalement situé à seulement 12 km (15 minutes) au nord-ouest de Béziers, offrant un cadre de vie paisible tout en restant proche de toutes les commodités. Le village dispose de commerces de proximité, d'une boulangerie, de restaurants, d'une pharmacie, de services médicaux et d'une école primaire. Béziers, avec ses centres commerciaux, ses nombreux restaurants, son centre historique, sa gare TGV et son aéroport international, est facilement accessible. Les magnifiques plages méditerranéennes de Valras-Plage et Sérignan se trouvent à environ 25 km (25 minutes), tandis que Montpellier est à seulement 70 km. Grâce à un accès rapide aux autoroutes A75 et A9, Narbonne (35 km), Agde (30 km) et Carcassonne (85 km) sont également facilement accessibles, faisant de cette propriété un lieu idéal pour une résidence principale ou secondaire.

Photos supplémentaires disponibles sur demande.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1700 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES